

CITTA' DI SALUZZO
Provincia di Cuneo

REP. N.

LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PER ANNI SEI, A PARTIRE DAL 01.01.2019 E FINO AL 31.12.2024, ALL'AZIENDA CUNEESE DELL'ACQUA A.C.D.A. s.p.a., SITA IN SALUZZO, PIAZZA RISORGIMENTO N° 2 – PIANO SECONDO - PALAZZO DEL GALLO, BENE FACENTE PARTE DELL'EX ORFANOTROFIO FEMMINILE.

L'anno _____ li _____ del mese di _____, in Saluzzo, in una sala del Palazzo Comunale,

TRA

il Sig. **TALLONE arch. Flavio**, dipendente di questo Ente in qualità di Dirigente del Settore Patrimonio e Governo del Territorio, autorizzato a stipulare per conto della Città di Saluzzo (c.f. 00244360046) il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c del d. lgs. 18.08.2000 n. 267, di seguito indicato come **locatore**,

E

il Sig. **QUARANTA Dott. Livio**, il quale dichiara di agire non per conto proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Azienda Cuneese dell'Acqua "A.C.D.A." s.p.a., con sede legale in Cuneo, Corso Nizza n° 88, in seguito denominata "A.C.D.A.", codice fiscale 80012250041, partita I.V.A. 02468770041, di seguito indicato come **conduttore**,

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta comunale n. ... del, dichiarata immediatamente eseguibile, si è riconosciuto il particolare interesse pubblico che riveste l'Azienda Cuneese dell'acqua s.p.a. e pertanto si è dato mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio - Lavori Pubblici di stipulare il contratto di locazione con l' A.C.D.A. al canone annuo di €.;
- che con determinazione del Dirigente del Settore Governo del Territorio - Lavori Pubblici n° del, in base agli indirizzi forniti con la deliberazione della Giunta Comunale n° 285 del 07.11.2005, sono stati concessi in locazione all'Azienda Cuneese dell'Acqua i locali ad uso uffici di proprietà del Comune di Saluzzo, siti in Saluzzo, Piazza Risorgimento n° 2 - piano secondo - Palazzo del Gallo - Fabbricato ex Orfanotrofio Femminile, ed è stata approvata la bozza di contratto;
- che occorre di conseguenza stipulare il relativo formale di contratto di locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Saluzzo, rappresentato dal Sig. TALLONE Arch. Flavio, concede in locazione all' "A.C.D.A.", rappresentato dal Legale Rappresentante sopra citato, che accetta senza riserve, nello

stato in cui si trovano, i locali ad uso uffici, siti in Saluzzo, Piazza Risorgimento n° 2 - piano secondo - Palazzo del Gallo - fabbricato ex Orfanotrofio Femminile, distinto a Catasto Fabbricati al foglio 82 mappale n. 244 sub. 13, come meglio desumibile nelle allegate planimetrie.

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il 15.02.2010, con scadenza il 15.02.2020.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.01.2019 e scadenza il 31.12.2024 e si intenderà tacitamente rinnovata per altri 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni.

Per quanto riguarda la disciplina della rinnovazione del contratto, si applicano gli artt. 28 e ss. della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 3 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 4 – CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui €. 6.600,00 (euro seimilaseicento/00), da pagarsi in 4 rate trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di €. 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00) entro i primi 5 giorni di ogni mese, presso la Tesoreria Comunale.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Nel caso di mancata od omessa corresponsione delle rate nei termini sopra indicati, il conduttore sarà assoggettato al pagamento di una penale pari al 5% dell'importo della rata dovuta.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

ART. 5 – AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura

dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART. 7 – DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di ufficio del conduttore, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Il conduttore non potrà - pena la risoluzione di diritto del contratto - sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

ART. 8 – INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori di cui all'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392 oltre il quinto giorno della scadenza stabilita nel precedente art. 4 del presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma degli artt. 1456 e 1457 del codice civile.

ART. 9 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi si reca, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta.

Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile, a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

ART. 10 – ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza aver preventivamente ottenuto il consenso scritto del locatore ed il rilascio, da parte degli organi competenti, degli eventuali provvedimenti abilitativi edilizi necessari in relazione alla tipologia dell'intervento da effettuarsi.

Resta fermo che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

In deroga agli artt. 1592 e 1593 del codice civile, il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

ART. 11 – MANUTENZIONI E ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

E' altresì a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'immobile locato, come la tassa per la raccolta e lo smaltimento rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

ART. 12 – RISCALDAMENTO

Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, classe energetica globale nazionale dell'edificio D.

In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento.

Resta inteso che saranno comunque a carico del conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

ART. 13 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore è tenuto ad osservare un comportamento conforme alle regole del corretto vivere civile e di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri frequentatori dello stabile, di tenere depositi di materiali pericolosi e di destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza e al decoro.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri dipendenti o da tutte le persone che egli abbia ammesso temporaneamente nell'immobile locato, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

ART. 14 – MANCATO RILASCIO DELL'IMMOBILE LOCATO

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità

a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 del codice civile.

ART. 15 – ACCESSO ALL'IMMOBILE LOCATO

Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno.

Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'immobile.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

ART. 16 – ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese di redazione e bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore.

Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 17 – CLAUSOLE ESSENZIALI E RISOLUZIONE

Le clausole di cui agli articoli:

- n. 2: “Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto”;
- n. 4: “Canone, pagamento e penali”;
- n. 5: “Aggiornamento e revisione del canone”;
- n. 6: “Oneri accessori”;
- n. 7: “Destinazione d'uso e divieto di sublocazione”;
- n. 8: “Inadempimento del conduttore”;
- n. 9: “Consegna e riconsegna dei locali”;
- n. 10: “Addizioni e migliorie”;
- n. 11: “Manutenzioni e oneri del conduttore”;
- n. 12: “Riscaldamento”;
- n. 13: “Responsabilità e diritti del conduttore”;
- n. 14: “Mancato rilascio dell'immobile locato”;
- n. 15: “Accesso all'immobile locato”;

hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo il risarcimento di eventuali danni al locatore.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

ART. 18 – RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo le

modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

ART. 19 – DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e della legge 9 dicembre 1998 n. 431, e in generale alla normativa vigente in materia e agli usi locali, in quanto applicabili.

ART. 20 – MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 21 – DOMICILIO DEL CONDUTTORE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 22 - CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso saranno devolute al competente Foro di Cuneo.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente e specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto: art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18, art. 19, art. 20, art. 21, art. 22.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritta SALVAI dott.ssa Silvia, Segretario Generale della Città di Saluzzo, che i Signori:

- TALLONE Arch. Flavio, dirigente del Settore Patrimonio e Governo del Territorio della Città di Saluzzo,

- QUARANTA dott. Livio, il quale dichiara di agire non per conto proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Azienda Cuneese dell'Acqua s.p.a., con sede legale in Cuneo, C.so Nizza n° 88,

della cui identità personale io Segretario Generale sono certa, previa espressa rinuncia, da loro fatta di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, hanno alla mia presenza e vista, sottoscritto il presente atto e firmato i fogli intermedi che precedono, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i miei.

Residenza Municipale di Saluzzo, li del mese dell'anno

IL SEGRETARIO GENERALE